

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 16 „Krümmeweg“, II. Abschnitt**

### **Ortschaft Wilsche**

#### **A) Allgemeines**

##### **Anlaß der Planung**

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 31.01.1996 ist der Bebauungsplan Nr. 16 „Krümmeweg“ in Kraft getreten. Der Planbereich dieses II. Abschnittes ist vom Satzungsbeschluß des ursprünglichen Bebauungsplanes ausgenommen worden, weil zu diesem Zeitpunkt die ehemaligen Bahnflächen nicht förmlich entwidmet waren.

Das förmliche Entwidmungsverfahren ist inzwischen abgeschlossen und mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn am 29.08.1997 wirksam geworden.

In dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 16 „Krümmeweg“ äußerten die Eigentümer des ehemaligen Bahnhofes in Wilsche bereits Bedenken, denen jedoch nicht abgeholfen wurde, da der betreffende Bereich aus dem Planbereich herausgenommen wurde.

Für diesen Bereich soll nun ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da die im ursprünglichen Verfahren geäußerten Anregungen aufrechterhalten bleiben, ist eine erneutes Planverfahren für diesen Bereich erforderlich.

##### **Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt den Bereich des ehemaligen Bahnhofes Wilsche und westlich angrenzende ehemalige Bahnflächen (Flurstücke 35/42, 35/43, 35/44, 48/2 teilweise, 48/3 teilweise).

In den westlichen Bereichen des Plangebietes, dem ehemaligen Bahnhofsgelände, ist ein Camping-/Gas- und Camping-Zubehörladen vorhanden.

In dem Bereich östlich der Straße Krümmeweg verläuft die ehemalige Bahntrasse, die mit standortgerechten Gehölzen bewachsen ist und die gemäß § 28 NNatG unter Schutz gestellt ist.

##### **Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen.

Durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen in den Ortschaften soll erreicht werden, daß kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe weiter existieren können.

## **Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wurde 1978 wirksam. Er stellt für diesen Bereich „Fläche für Bahnanlage“ dar. Die Stadt Gifhorn ist derzeit bemüht, alle Bahnflächen, die nicht mehr als solche genutzt oder benötigt werden bzw. die bereits von der Bahn veräußert wurden, förmlich zu entwidmen. Nachdem dieses Verfahren abgeschlossen ist, beabsichtigt die Stadt Gifhorn, für alle ehemaligen Bahnflächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. In dem Bereich des ehemaligen Bahnhofes Wilsche ist bereits eine Nutzung vorhanden, die der Darstellung von gemischter Baufläche entspricht.

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Krümmeweg“, II. Abschnitt, steht somit nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegen und wird somit als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

## **Städtebauliche Zielvorstellungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Krümmeweg“, II. Abschnitt, soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der bereits vorhandenen Nutzung des ehemaligen Bahnhofes gesichert werden. Gleichzeitig ist beabsichtigt, durch die getroffenen Festsetzungen eine „Pufferzone“ zwischen dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet und der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.

## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für den Bereich des ehemaligen Bahnhofes ist „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt. Dieses soll eine „Pufferzone“ zwischen dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb und der südlich vorhandenen Wohnbebauung darstellen. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoß entsprechend der dörflichen Struktur festgesetzt. Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl ist mit 0,3 bei offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

### **Verkehr**

Auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung der Baufläche ist verzichtet worden. Es ist in dem Bereich eine private Zuwegung vorhanden, und es besteht bauplanungsrechtlich keine Notwendigkeit, diese Straße als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.

Im Falle einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücke der Lönsgasse wird privatrechtlich die Überfahrt über die Flurstücke 35/43 und 35/44 geregelt, so daß für den Bereich nur eine Zuwegung notwendig ist.

Die Zuwegung ist bauplanungsrechtlich durch die Festsetzung eines Geh,- Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der benachbarten Grundstücke sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

### **Grünflächen**

Der östliche Planbereich umfaßt ein Teilstück der ehemaligen Bahnstrecke. Dieser Bereich ist als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die ehemalige Bahnstrecke ist gemäß § 28 NNatG unter Schutz gestellt. Die Vorschriften der „Satzung zum Schutz von Teilflächen der stillgelegten Bundesbahnstrecke zwischen Gifhorn, Dragen und Müden“ sind einzuhalten.

### **Naturhaushalt**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Krümmeweg“ ist der Teilbereich dieses II. Abschnittes bereits einbezogen worden; insbesondere die Zulässigkeit des naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzt worden.

Durch diesen II. Abschnitt des Bebauungsplanes wird die Bilanzierung der Ausgleichsflächen nicht verändert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen sind demzufolge ausreichend.

Die entsprechenden Festsetzungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen sind in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden.

### **Altlasten**

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich des Planes oder seiner näheren Umgebung vor.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind bereits im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe vorhanden und können im Bedarfsfall entsprechend erweitert werden.

Die Beseitigung des Wassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz der Stadt Gifhorn. Eine entsprechende Anschlußmöglichkeit ist im „Krümmeweg“ vorhanden. Da die Erschließung des Plangebietes privat erfolgt, haben die einzelnen Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, daß sie an den vorhandenen Kanal anschließen können. Für das anfallende Schmutzwasser besteht ein Anschluß und Benutzungszwang für die Abwasseranlage der Stadt Gifhorn.

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächen-/Niederschlagswasser wird auf den einzelnen Grundstücken versickert.

Der Ortsteil Wilsche liegt im Einzugsgebiet der Wassererfassung des Wasserwerkes Gifhorn und - entsprechend dem Bemessungsvorschlag des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung Hannover - in der Trinkwasserschutzzone III B. Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen und Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Hierbei ist die Musterschutzzonenverordnung vom 15.10.1993 zu beachten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146, Ausführungsbeispiele zu o.g. Arbeitsblatt vom April 1995, zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen- bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten - Ausgabe 1982 - (RiStWag) zu berücksichtigen.

Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Im Falle einer nicht ausreichend dimensionierten Wendeanlage haben die angrenzenden Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, daß an den Abholtagen die Behälter an den „Krümmeweg“ gebracht werden.

### **Durchführung der Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes wird von privater Seite durchgeführt, d. h. in dem Gebiet ist bereits ein Privatweg vorhanden, der im Bedarfsfall erweitert oder ausgebaut werden kann.

Straßen- oder Tiefbaumaßnahmen von städtischer Seite sind nicht beabsichtigt.

### **Bodenordnende Maßnahmen**

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist nicht erforderlich.

### **Kosten / Finanzierung**

Da sämtliche Erschließungsmaßnahmen von privater Seite durchgeführt werden, entstehen der Stadt Gifhorn keine Kosten.

### **Kreisarchäologie**

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.



Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 15 Abs. 2 NDSchG).


### Flächenbilanz

Mischgebiet (MI)	12.278 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	590 m <sup>2</sup>
SPE-Fläche	2.750 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Plangebiet insgesamt	15.618 m <sup>2</sup>


Dabei entfällt aus dem Bebauungsplan Nr. 16 „Krümmeweg“:

Mischgebiet	10.000 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	1.400 m <sup>2</sup>
SPE-Fläche	2.750 m <sup>2</sup>
PFG-Fläche	300 m <sup>2</sup>

Gifhorn, den 13.12.1999

  
Birth  
Bürgermeister



  
Jans  
Stadtdirektor